

SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH DI BATAS WILAYAH DESA (Studi di Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang)

Dzia Firdausy¹, Iwan Permadi², Agus Yulianto³

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jl. MT. Haryono Nomor 169. Malang
Email: firdausydzia@gmail.com

Abstract

According to the provisions of Article 19 UUPA yuncto Article 3 and Article 4 PP 24 of 1997 on Land Registration, the purpose of land registration is to provide legal certainty and legal protection for land rights holders. However, the application for registration of land by landowners based AJB 12/7/II/Kec.Sgs/2009 in the village of Banjararum, by the District Land Office. Malang otherwise cannot be processed further and therefore above ground objects petitioned the registration has been published SHM 731/ Desa Tunjungtirta, whereas land based AJB has never applied for the registration of land or a certificate issued previously. This study examines to what legal consequences as well as any legal action taken by the owner of the land by AJB in order to obtain their rights. The method used in this research is juridical empirical method. The results of this research note that the owner of the land by AJB lose the right to be able to carry out the registration of his property. The loss of the right to obtain a certificate as proof of entitlement. The loss of the right to obtain a guarantee of protection and legal certainty. Legal efforts have been taken by the owner of the land by AJB is to file a lawsuit to the State Administrative Court in Surabaya and still own and control the physical object has its soil. Suggestions from this study is that each participating village chief to becoming a mediator in resolving this matter amicably. District Land Office. Malang checks and reassessment of the physical data and juridical data on the object land in dispute. The government create a system that can be accessed online with regard to the boundaries of the region, in particular the territorial boundaries between villages in the county.

Key words: *land tenure dispute, borders, land registry, legal certainty*

Abstrak

Menurut ketentuan Pasal 19 UUPA yuncto Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun permohonan pendaftaran tanah oleh pemilik tanah

¹ Mahasiswa, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

² Dosen Pembimbing I, Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

³ Dosen Pembimbing II, Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

berdasarkan AJB No.12/7/II/Kec.Sgs/2009 di Desa Banjararum, oleh Kantor Pertanahan Kab. Malang dinyatakan tidak dapat diproses lebih lanjut dan oleh karena atas obyek tanah yang dimohonkan pendaftaran telah terbit SHM No.731/Desa Tunjungtirta, padahal tanah berdasarkan AJB belum pernah dimohonkan pendaftaran tanah ataupun diterbitkan sertifikat sebelumnya. Penelitian ini mengkaji mengenai apa akibat hukum serta apa saja upaya hukum yang ditempuh oleh pemilik tanah berdasarkan AJB agar memperoleh haknya. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode yuridis empiris. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa pemilik tanah berdasarkan AJB kehilangan hak untuk dapat melaksanakan pendaftaran tanah miliknya. Hilangnya hak untuk memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak. Hilangnya hak untuk mendapatkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil. Upaya hukum yang telah ditempuh oleh pemilik tanah berdasarkan AJB adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara di Surabaya dan tetap memiliki dan menguasai secara fisik atas obyek tanah yang dimilikinya. Saran dari penelitian ini adalah, masing-masing Kepala Desa turut serta untuk mejadi mediator dalam menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan. Kantor Pertanahan Kab. Malang melakukan pengecekan dan pengukuran ulang terhadap data fisik dan data yuridis atas obyek tanah yang menjadi sengketa. Pemerintah membuat sistem yang dapat diakses secara *online* berkaitan dengan batas-batas wilayah, khususnya batas-batas wilayah antar Desa di Kabupaten.

Kata kunci: sengketa kepemilikan tanah, batas wilayah, pendaftaran tanah, kepastian hukum

Latar Belakang

Sebagai makhluk sosial, manusia tentu memerlukan keberadaan orang lain untuk kelangsungan hidupnya. Itu dapat dilihat dalam kesehariannya, manusia senantiasa membutuhkan bantuan dari orang lain. Semakin tinggi tingkat kebutuhan manusia, semakin banyak pula ia melibatkan orang lain dalam upaya memenuhi taraf hidup yang dia harapkan. Pada gilirannya akan memperbanyak perbuatan hukum yang dia lakukan dengan orang lain. Maka, semakin banyak pula hubungan hukum yang dia lakukan dengan subyek hukum lain. Hubungan hukum yang dimaksud dapat berupa, transaksi jual beli, sewa menyewa, hutang piutang, dan bentuk-bentuk hubungan hukum yang lain, sesuai dengan kebutuhan yang dikehendakinya pada saat itu.

Salah satu wujud hubungan hukum yang terjadi di antara manusia sebagai subyek hukum adalah di bidang pertanahan. Antara lain, kegiatan pendaftaran tanah. Salah satu pihak yang paling dominan dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yakni pejabat umum yang diberi wewenang untuk menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini ditegaskan

dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, antara lain meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Tertuang dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah dengan kegiatan dan sistem yang sudah. Bahkan objektif pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), semakin disempurnakan posisinya, untuk memberikan jaminan yuridis dan jaminan teknis dalam arti kepastian batas fisiknya. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA. Maknanya, memperoleh sertifikat bukanlah sekedar fasilitas, tetapi merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin Undang-undang.⁴

Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, menyatakan sertifikat tanah yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun ketentuan ini belum dapat menjamainya karena dalam sistem publikasi negatif yang dianut UUPA senantiasa memberikan kesempatan kepada seseorang yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat untuk menggugatnya ke pengadilan dengan mengemukakan bukti-bukti hak yang dimilikinya.⁵ Ini berarti sertifikat tanah

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 74.

⁵ Menurut A.P Parlindungan dalam Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 7.

yang diterbitkan bukanlah alat bukti yang mutlak, sehingga sertifikat bisa dibatalkan.

Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum kepemilikannya, karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.⁶

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan atas tanah, dalam praktik pelaksanaan pendaftaran tanah dewasa ini, ternyata banyak menimbulkan permasalahan hukum, bahkan tidak sedikit yang berujung pada persengketaan di pengadilan. Fakta itu telah menimbulkan kesan negatif, seolah program pendaftaran tanah yang dilaksanakan selama ini, belum memberikan kepastian hukum yang seutuhnya.

Salah satu contoh kasus yang akan dibahas dalam tesis ini adalah mengenai pendaftaran tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec. Sgs/2009, dengan obyek tanah di Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, yang terganjal proses pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dikarenakan telah terlebih dahulu terbit sertifikat, namun data yuridis yang tertuang dalam sertifikat tersebut menunjuk pada obyek tanah di Desa yang berbeda, yaitu Desa Tunjungtirto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang.

Kasus ini bermula dari keinginan pembeli yaitu Tuan Achmad Setiyono untuk mensertifikatkan tanah miliknya yang masih berupa tanah bekas hak adat. Tanah tersebut dibelinya dari Tuan M. Kholil Hadi selaku penjual yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 12/7/II/Kec. Sgs/2009, pada 12 Februari 2009, yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Cholik MM, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli tersebut dibuat atas obyek berupa tanah bekas hak Milik Adat, yang tercatat dalam Buku C Desa No. 665, Persil 209, Kelas D.IV, seluas 3.065 M2, terletak di wilayah administrasi Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang.

⁶*Ibid.*, hlm. 2-3.

Pada tanggal 12 April 2014 Tuan Achmad Setiyono telah mengajukan berkas permohonan pendaftaran hak milik terhadap obyek berupa tanah bekas hak Milik Adat yang tercatat dalam Buku C Desa No. 665, Persil 209, Kelas D.IV, seluas 3.065 M², terletak di wilayah administrasi Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, dengan kelengkapan berkas yang telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *yuncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *yuncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yakni :

1. Mengisi dan menyerahkan Surat Permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, tertanggal 12 April 2014, dan telah diterima Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada tanggal 2 Mei 2014;
2. Mengisi blangko dan menyerahkan Surat Pernyataan Telah Memasang Tanda Batas, tertanggal 27 Maret 2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tuan Achmad Setiyono serta ditandatangani oleh para pemilik yang berbatasan serta diketahui dan membenarkan Kepala Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari.
3. Mengisi blangko dan menyerahkan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas, tertanggal 27 Maret 2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tuan Achmad Setiyono serta disetujui dan ditandatangani oleh para pemilik yang berbatasan serta diketahui dan membenarkan Kepala Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari.
4. Mengisi blangko dan menyerahkan Letter C Desa, tertanggal 27 Maret 2014, yang dibuat oleh dan ditandatangani Kepala Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari;
5. Mengisi blangko dan menyerahkan Surat Pernyataan (sebagaimana dimaksud PER.MEN.AGR.BPN No. 3/1997 Ps. 76 ayat 2,3), tertanggal 27 Maret 2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tuan Achmad Setiyono

serta disaksikan pejabat Perangkat Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang yaitu Bapak Supriadi dan Bapak Sutrisno, termasuk diketahui Kepala Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari;

6. Mengisi blangko dan menyerahkan Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa (sebagaimana dimaksud Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010), tertanggal 27 Maret 2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tuan Achmad Setiyono serta disaksikan pejabat Perangkat Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang yaitu Bapak Supriadi dan Bapak Sutrisno, termasuk diketahui Kepala Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari;
7. Mengisi blangko dan menyerahkan Surat Pernyataan Tanah Dikuasai Secara Fisik (sebagaimana dimaksud Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010), tertanggal 27 Maret 2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tuan Achmad Setiyono serta diketahui/ dibenarkan Kepala Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari;
8. Mengisi blangko dan menyerahkan Surat Pernyataan, tertanggal 27 Maret 2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tuan Achmad Setiyono serta disetujui dan ditandatangani oleh para pemilik yang berbatasan serta diketahui dan membenarkan Kepala Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari.

Bahwa guna memperkuat dalil hukum, guna membuktikan bahwasanya obyek berupa tanah bekas Milik Adat yang kini secara *de facto* dikuasai dan dimiliki oleh Tuan Achmad Setiyono tersebut berada di dalam wilayah administrasi Desa Banjararum Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Tuan Achmad Setiyono tatkala mengajukan berkas permohonan pendaftaran/sertifikasi hak milik sebagaimana dimaksud dalam perkara ini, telah menyerahkan pula kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang kelengkapan berkas sebagai data formil mendukung, antara lain:

- a. Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, tertanggal 27 Maret 2014, yang dibuat oleh dan ditandatangani Kepala Desa Banjararum Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari.
- b. Surat Keterangan Riwayat Tanah, tertanggal 16 Januari 2009, No. 372/421.730.006/2009, yang dibuat oleh dan ditandatangani Kepala Desa Banjararum Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari.
- c. Surat Keterangan Riwayat Tanah, tertanggal 10 Maret 2014, No. 145/421.630.006/2009, yang dibuat oleh dan ditandatangani Kepala Desa Banjararum Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Za'fari.
- d. Surat Keterangan, tertanggal 12 Agustus 2014, No. 004.1/16/421.730.007/VIII/2014, yang dibuat oleh dan ditandatangani Kamituwo, Desa Tunjungtirto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, Bapak Burhanudin.

Namun oleh sebab sejak tanggal 12 April 2014 sampai dengan tanggal 26 Mei 2015 tidak ada kejelasan kelanjutan proses penerbitan sertifikatnya, maka pada tanggal 26 Mei 2015, melalui surat resmi Tuan Achmad Setiyono mempertanyakan perihal kelanjutan proses permohonan pendaftaran/sertifikasi hak milik terhadap obyek berupa tanah bekas Milik Adat dimaksud kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang.

Pada tanggal 28 Mei 2015, Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang menerbitkan Surat, yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya permohonan Tuan Achmad Setiyono untuk melakukan pendaftaran hak milik terhadap obyek berupa tanah bekas hak Milik Adat miliknya yang terletak di wilayah administrasi Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, tidak dapat diproses lebih lanjut dan oleh karena itu dinyatakan pula telah dicoret dari daftar permohonan pendaftaran, dengan dasar alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa di atas tanah tersebut telah terbit sertifikat Hak Milik No. 731/Desa Tunjungtirto seluas 4.209 meter persegi atas nama MOEHAMMAD SOEBADJI;
- b. Bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa batas wilayah antara Desa Tunjungtirto dengan Desa Banjararum, yang beberapa waktu yang lalu

telah dilakukan pengecekan lapang dan mediasi, namun hingga saat ini belum ada kesepakatan dan titik temu;

Setelah menerima Surat dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang tersebut, Tuan Achmad Setiyono baru mengetahui keberadaan atau adanya Sertifikat Hak Milik No. 731/Desa Tunjungtirto, Surat Ukur tanggal 12 Juli 2007, No. 00032/2007, Luas 4.209 meter persegi, diterbitkan tanggal 23 Juli 2007 atas nama MOEHAMMAD SOEBADJI.

Lantas apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 agar dapat membuktikan bahwa dirinya adalah benar-benar pemilik atas tanah tersebut sehingga dapat memperoleh haknya untuk mendaftarkan tanah miliknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dan mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

Mengingat sistem pendaftaran tanah yang dianut di Negara Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, yang artinya walaupun terdapat bukti pemilikan hak atas tanah (sertifikat) yang mempunyai kekuatan hukum tetapi masih dimungkinkan untuk dipersoalkan (dibatalkan) oleh pihak lain yang mempunyai alasan hukum yang kuat melalui sistem peradilan hukum tanah Indonesia. Karena tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, tetapi merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin Undang-undang.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, perumusan masalah sekaligus merupakan pembahasan yang akan diteliti sebagai berikut. Bagaimanakah akibat hukum bagi pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 di Desa Banjararum atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirto? Upaya hukum apa yang telah ditempuh oleh pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec. Sgs/2009 agar dapat menerima haknya untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang?

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah yuridis-normatif. Penelitian yuridis-normatif adalah suatu prosedur ilmiah untuk

menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya yang objeknya adalah hukum itu sendiri.⁷ Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat.⁸ Secara yuridis penelitian difokuskan untuk mengkaji akibat hukum bagi pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirta.

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Secara yuridis penelitian memfokuskan untuk mengkaji akibat hukum bagi pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirta dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik tanah berdasarkan akta jual beli tersebut. Sedangkan secara sosiologis, penelitian ini untuk mengkaji kepemilikan tanah sertapenyebab sengketa kepemilikan atas obyek berupa tanah bekas hak Milik Adat, yang tercatat dalam Buku C Desa No. 665, Persil 209, Kelas D.IV, seluas 3.065 M2, terletak di wilayah administrasi Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang.

⁷ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2011), hlm. 57.

⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Gafindo Persada, 2004), hlm. 167.

Pembahasan

A. Akibat Hukum Bagi Pemilik Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 di Desa Banjararum Atas Terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirto dengan Menggunakan Teori Kepastian Hukum

Menurut Peter Mahmud Marzuki, Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.⁹

Akibat hukum terhadap pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 di Desa Banjararum atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirto, dianalisis dengan menggunakan Teori Kepastian Hukum dari Peter Mahmud Marzuki :

1. Aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.¹⁰

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan

⁹Peter Mahmud Marzuki, *loc.cit.*

¹⁰*Ibid.*

satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tugas penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berada di seluruh wilayah Indonesia merupakan kewenangan Pemerintah Pusat, yang ditugaskan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana yang telah disebutkan di dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan : “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”, *yuncto* Pasal 3 huruf c Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang menyatakan : “Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPN RI menyelenggarakan fungsi: Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat”.

Kewajiban pemegang hak untuk dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanahnya diatur dalam Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai pembuktian hak. Pasal 23 huruf a angka 2 menyebutkan bahwa hak atas tanah baru dibuktikan dengan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik. Sedangkan dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) menjelaskan tentang pembuktian hak lama, yaitu apabila

- (1) Untuk keperluan pendaftaran tanah, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistemik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

2. Keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu

Perbuatan hukum pendaftaran tanah merupakan suatu peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang dan bukan hanya sekedar kegiatan administratif. Hak keperdataan seseorang merupakan Hak Asasi Manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam ikatan hubungan kemasyarakatan.¹¹

Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Dengan landasan ini undang-undang dalam arti formal dan Undang-Undang Dasar sendiri merupakan tumpuan dasar bagi tindakan pemerintah. Pentingnya jaminan kepastian hukum bagi seluruh warga negara sesuai dengan yang terdapat pada pasal 28D ayat 1 Undang–Undang Dasar 1945 bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Atas dasar itu, pengaturan yang jelas mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah sangat penting bagi rakyat suatu bangsa, sebagaimana perintah Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi : “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.¹²

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah dipaparkan di atas, maka akibat hukum bagi Tuan Achmad Setiyono selaku pemilik tanah atas obyek berupa tanah

¹¹Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 15.

¹²A.P. Parlindungan, *loc. cit.*

bekas hak Milik Adat, yang tercatat dalam Buku C Desa No. 665, Persil 209, Kelas D.IV, seluas 3.065 M2, terletak di wilayah administrasi Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang berdasarkan Akta Jual beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009, atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, dengan menggunakan Teori Kepastian Hukum menurut Peter Mahmud Marzuki, adalah :

1. Pemilik tanah berdasarkan Akta Jual beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009, kehilangan haknya untuk dapat melaksanakan pendaftaran tanah miliknya. Padahal pendaftaran tanah diadakan oleh pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah, sebagaimana perintah Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan tanah miliknya, yaitu berkaitan dengan kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, kepastian obyek hak. Hal ini bertentangan dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Bentuk dari hilangnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah berdasarkan Akta Jual beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 sebagai pemegang suatu bidang tanah adalah dengan hilangnya hak untuk memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka pemilik tanah berdasarkan Akta Jual beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009, kehilangan haknya untuk mendapatkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat 1 Undang–Undang Dasar 1945.

B. Upaya Hukum Yang Telah Ditempuh Oleh Pemilik Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 di Desa Banjararum Agar Memperoleh Haknya Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Sehubungan dengan upaya hukum yang telah ditempuh oleh pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec/Sgs/2009 di Desa Banjararum agar memperoleh haknya untuk melaksanakan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya bahwa pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec/Sgs/2009 di Desa Banjararum telah kehilangan hak konstitusionalnya sebagai warga negara yang telah melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan tanah miliknya di Kantor Pertanahan.

Maka untuk itu diperlukan suatu upaya hukum agar pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec/Sgs/2009 di Desa Banjararum dapat melaksanakan haknya untuk mendaftarkan tanah miliknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Definsi upaya adalah: usaha, ikhtiar untuk mencapai maksud tertentu.¹³ Untuk mengetahui upaya hukum apa saja yang telah ditempuh oleh pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec/Sgs/2009, maka peneliti perlu memperoleh data primer dengan cara mewawancarai Tuan Achmad Setiyono selaku pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec/Sgs/2009. Tuan Achmad Setiyono menyatakan bahwa sebelum melakukan upaya hukum di Pengadilan, terlebih dahulu mempertanyakan perihal kejelasan proses pendaftaran tanah miliknya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Namun jawaban yang diterima adalah bahwa salah satu alasan tidak berjalannya proses pendaftaran tanah milik Tuan Achmad Setiyono adalah karena atas obyek tanah yang saya ajukan permohonan pendaftaran tersebut telah terlebih dahulu diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirto seluas 4.209 meter persegi atas nama MOEHAMMAD SOEBADJI. Sertifikat tersebut diterbitkan pada tahun 2007 dengan dasar pemecahan.”¹⁴

¹³ G. Setya Nugraha, et. al., *Kamus Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Karina, 2010), hlm. 613

¹⁴ Wawancara dengan pemilik tanah berdasarkan AJB No. 12/7/II/Kec.Sgs/2009 Tuan Achmad Setiyono, Rumah Tuan Achmad Setiyono, 15 Maret 2016.

Oleh sebab itu, setelah mengetahui hal tersebut beliau melakukan upaya hukum sebagai usaha agar memperoleh haknya untuk mendaftarkan tanah yang telah dibelinya dari Tuan M. Kholil Hadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Upaya hukum yang dilakukan oleh Tuan Achmad Setiyono adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Tuan Achmad Setiyono (atau disebut juga Penggugat) yang telah memberikan kuasa kepada salah seorang Advokat di Kota Malang, yaitu Bapak H.M. Kairupan, SH, M.Hum melayangkan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang (atau disebut juga Tergugat).

Menurut Bapak H.M. Kairupan, SH, M.Hum selaku Advokat/Kuasa Hukum Penggugat, adapun yang menjadi sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah:¹⁵

- 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yaitu Surat No.1510/019-35.07/V/2015, tertanggal 28 Mei 2015, Perihal: Tanggapan atas Permohonan, yang menyatakan bahwa permohonan Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak milik terhadap obyek tanah bekas Milik Adat tidak dapat diproses lebih lanjut, dan oleh karena itu dinyatakan pula telah dicoret dari daftar permohonan pendaftaran, selanjutnya disebut KTUN Obyek Sengketa No. 1.
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 731/Desa Tunjungtirta, Surat Ukur tanggal 12 Juli 2007, No. 00032/2007, Luas 4.209 meter persegi, diterbitkan tanggal 23 Juli 2007 atas nama MOEHAMMAD SOEBADJI, selanjutnya disebut KTUN Obyek Sengketa No. 2.

Kuasa Hukum Tuan Achmad Setiyono menjelaskan bahwa tindakan hukum Tergugat yang telah menerbitkan KTUN Obyek Sengketa No. 1 maupun KTUN Obyek Sengketa No. 2, merupakan obyek sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1 angka (9)¹⁶ Undang-undang Nomor 5

¹⁵Wawancara dengan Bapak H.M. Kairupan, SH, M.hum, Advokat/Penasehat Hukum, Kantor Pengacara/Penasehat Hukum, 20 Maret 2016.

¹⁶Bunyi : “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *yuncto* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Perubahan Pertama Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara *yuncto* Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang merupakan tindakan hukum, bersifat konkret, individual dan final, serta menimbulkan akibat hukum.

Adapun yang dimaksud dengan bersifat konkret, individual dan final, serta menimbulkan akibat hukum jika dikaitkan dengan kasus ini adalah :

- a. Konkret, karena objek sengketa KTUN tersebut nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, serta telah menimbulkan akibat hukum yang menyebabkan kerugian Penggugat, yakni terhalangnya hak untuk melakukan/melaksanakan pendaftaran hak milik atas obyek berupa tanah bekas Milik Adat yang kini dikuasai dan dimilikinya;
- b. Individual, bahwa KTUN Obyek Sengketa No. 1 yang diputuskan itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik mengenai alamat maupun hal yang secara tegas ditujukan kepada diri Penggugat, bahwasanya Tergugat telah tidak dapat memproses lebih lanjut dan oleh karena itu menyatakan pula telah mencoret dari daftar permohonan pendaftaran tanah milik Penggugat;
- c. Final, karena KTUN Obyek Sengketa No. 1 maupun KTUN Obyek Sengketa No. 2, yang diputuskan itu sudah berlaku definitif dan memiliki akibat hukum bagi diri pribadi Penggugat, yang menimbulkan kerugian langsung bagi diri Penggugat, yakni terhalangnya hak untuk melakukan/melaksanakan pendaftaran hak milik atas tanah, yang kini dikuasai dan dimilikinya;

Upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan mendaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara di Surabaya pada tanggal 26 Agustus 2015, masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan untuk mengajukan gugatan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *yuncto* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Perubahan Pertama Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara *yuncto* Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bunyinya:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilanpuluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

Adapun yang menjadi dasar dari gugatan, menurut Tuan Achmad Setiyono melalui Kuasa Hukumnya menjelaskan bahwa Penggugat telah memenuhi seluruh persyaratan sesuai dengan ketentuan Perundangan-undangan yang berlaku. Selain telah memenuhi seluruh persyaratan sesuai dengan ketentuan Perundangan-undangan yang berlaku, data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, maka sesuai ketentuan Pasal 31 ayat (1)¹⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *yuncto* Pasal 69 ayat (1)¹⁸ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat wajib segera menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat.

Dalam KTUN Obyek Sengketa No. 1, pernyataan Tergugat yang telah mencoret dari daftar permohonan pendaftaran tanah atas sebidang tanah Bekas Milik Adat yang kini dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat, adalah tanpa dasar yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis. Sedangkan berkaitan dengan KTUN Obyek Sengketa No. 2, tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum. Maka oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh sebab itu, tindakan hukum yang wajib dilakukan sebelum menerbitkan sertifikat, adalah dengan memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, dan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan, sebagaimana diperintahkan dalam

¹⁷Bunyi: “Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)”.

¹⁸Bunyi: “Untuk hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertifikat”.

ketentuan Pasal 17, Pasal 18. Pasal 19, Pasal 24 ayat (1), Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

KTUN Obyek Sengketa No. 2, adalah sertifikat atau tanda bukti hak yang nyata-nyata menunjuk pada sebidang tanah yang berada di wilayah administrasi Desa Tunjungtirto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, akan tetapi dipergunakan sebagai alat bukti hak untuk menghaki (mengklaim) atas sebidang tanah Bekas Milik Adat yang kini dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat yang berada di wilayah administrasi Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang.

Tindakan hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum, yakni melanggar Pasal 19 ayat (1) UUPA, oleh sebab KTUN Obyek Sengketa No. 2 tersebut justru telah menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya tentang kebenaran dan kepastian hukum mengenai keberadaan obyek sebidang tanah yang dimaksud dalam KTUN Obyek Sengketa No. 2, apakah berada di wilayah administrasi Desa Tunjungtirto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, ataukah berada di wilayah administrasi Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang.

Secara *de facto* KTUN Obyek Sengketa No. 2, sebagaimana yang dimaksud dalam perkara ini, tidak memiliki obyek benda/tanah yang tercatat secara administratif legal dan sah dalam Buku Desa (Krawangan) maupun Buku Letter C Desa, di Desa Banjararum Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, namun sebaliknya tanah bekas Milik Adat yang saat ini dikuasai dan dimiliki Penggugat, secara administrasi legal dan sah tercatat dalam Buku C Desa No. 665, Persil 209, Kelas D.IV, seluas 3.065 M² atas nama Salamoen P. Makmun, terletak di wilayah administrasi Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang.

Bahwa dengan demikian tindakan hukum Tergugat, yang telah menghalang-halangi hak hukum Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak milik terhadap obyek berupa tanah bekas Milik Adat, dengan dalih telah diterbitkannya KTUN Obyek Sengketa No.2, merupakan tindakan yang nyata-nyata telah menimbulkan ketidakpastian hukum, kerugian, serta ketidakadilan bagi diri Penggugat.

Menurut Penggugat terbitnya KTUN Obyek Sengketa No.2, pada dasarnya merupakan kesalahan yang diperbuat oleh Tergugat, yang menurut Yurisprudensi

Mahkamah Agung R.I. maupun menurut Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, bertentangan dengan asas ketelitian dan kecermatan, yang sekaligus melanggar asas kepastian hukum, serta keadilan, dan sesuai asasnya pula tidaklah patut bila kesalahan Tergugat seperti itu dibebankan atau menjadi resiko Penggugat

Dengan demikian Penggugat berpendapat bahwa dia telah dapat membuktikan secara yuridis bahwasanya tindakan hukum Tergugat merupakan tindakan yang bertentangan dengan Perundangan-undangan yang berlaku, khususnya ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA *yuncto* Pasal 17, Pasal 18. Pasal 19, Pasal 24, Pasal 25 ayat (1) dan (2) serta Pasal 30 ayat (1) huruf c serta ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diuraikan di atas, oleh karena itu Penggugat menyatakan bahwa sudah sepatutnya KTUN Obyek Sengketa No. 2, dinyatakan batal atau tidak sah.

Demikianlah upaya hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat yaitu Tuan Achmad Setiyono yang merupakan pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 di Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang. Namun sampai dengan dibuatnya tulisan ini, sengketa tanah yang dimaksud masih belum terselesaikan. Meski demikian, Tuan Achmad Setiyono sampai saat ini tetap memiliki dan menguasai secara fisik atas obyek tanah miliknya yang berupa tanah bekas hak Milik Adat, yang tercatat dalam Buku C Desa No. 665, Persil 209, Kelas D.IV, seluas 3.065 M2, di Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, walaupun dirinya tidak dapat mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Tuan Achmad Setiyono ingin membuktikan bahwa atas obyek tanah yang dimilikinya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 yang dilakukan dengan sah, secara nyata terletak dan tercatat dalam administrasi Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, dan belum pernah dimohonkan pendaftaran tanahnya serta belum pernah diterbitkan Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Simpulan

Berdasarkan pembahasan dari hasil penelitian dalam jurnal ini, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Akibat hukum bagi pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009 di Desa Banjararum atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirto. Pemilik tanah kehilangan haknya untuk dapat melaksanakan pendaftaran tanah miliknya. Ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan tanah, berkaitan dengan kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, kepastian obyek hak. Hilangnya hak untuk memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Hilangnya haknya untuk mendapatkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil sebagaimana diamanatkan dalam Undang–Undang Dasar 1945.
2. Upaya hukum yang telah ditempuh oleh pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec. Sgs/2009 agar dapat menerima haknya untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara di Surabaya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang, setelah mengetahui keberadaan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirto, yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk menghaki tanah yang dimilikinya berdasarkan Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, No.1510/019-35.07/V/2015, Perihal Tanggapan atas Permohonan, tertanggal 28 Mei 2015. Surat tersebut sebagai KTUN obyek sengketa Nomor 1, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 731/Desa Tunjungtirto sebagai KTUN obyek sengketa Nomor 2. Tetap memiliki dan menguasai secara fisik atas obyek tanah yang dimilikinya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/7/II/Kec.Sgs/2009, walaupun dirinya masih belum dapat mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali. Achmad, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Effendi. Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993.
- Hadjon. Philiphus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 2009.
- Harsono. Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- J. Satrio, *Hukum Pribadi Bagian I Persoon Alamiah*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Marzuki. Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Nugraha. G. Setya, et. al., *Kamus Bahasa Indonesia*. Surabaya: Karina, 2010.
- Parlindungan. A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia. (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Sutedi. Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Sunggono. Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Wahid. Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika, 2008.

Peraturan perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang *Peradilan Tata Usaha Negara yuncto Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Perubahan*

Pertama Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara yuncto Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang *Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme.*

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara .*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.*

Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang *Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.*

Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 1 Tahun 2010 tentang *Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.*